Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 in die nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1 :	**Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**
Zone 2 :	**Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad** **In der Zone 2 sind gemäß Ziffer 2.224 des Abstandserlasses des MURL von 1990 allgemein auch die Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, die mit einem Sternchen (*) versehen sind.**

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- **Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)**
- **Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)**
- **Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren**
  (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- **Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)**
- **Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)**
- **Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren,**
  Musikinstrumente (WB 40-47)
- **Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)**
- **Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)**
- **Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655- 659)**
- **Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)**
- **Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)**
- **Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)**
- **Nähmaschinen (WB 819)**
- **Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)**
- **Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)**
- **Gebrauchtwaren dieser Liste**

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissio-

nen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

5. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

5.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (GE) (§ 9 (1) 25 a)

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.
Ebenso sind die einzelnen Gewerbegrundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. Hierzu sind Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Grundstücken) anzulegen und mit standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Anbau der Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

Bereiche, in denen Gebäude oder Gebäudeteile bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von den Bepflanzungsvorschriften ausgenommen.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestre	**Feldahorn**
Acer platanoides	**Spitzahorn**
Acer pseudoplatanus	**Bergahorn**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**
Corylus avellana	**Hasel**
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**
Cytisus scoparius	**Besenginster**
Fagus sylvatica	**Rotbuche**
Lonicera periclymeum	**Waldgeißblatt**
Prunus avium	**Vogelkirsche**
Prunus padus	**Traubenkirsche**
Prunus spinosa	**Schlehe**
Quercus robur	**Stieleiche**
Quercus petraea	**Traubeneiche**
Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**
Rhamnus frangula	**Faulbaum**
Rosa canina	**Hundsrose**
Rubus fructicosus	**Brombeere**
Rubus idaeus	**Himbeere**
Salix caprea	**Salweide**
Salix purpurea	**Purpurweide**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**
Sambucus racemosa	**Traubenholunder**
Sorbus aucuparia	**Vogelbeere**
Sorbus tarminalis	**Elsbeere**
Taxus baccata	**Eibe**

b) <u>Begrünung von Stellplätzen</u>

Die Anlage von Stellplätzen ist, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 qm vorzusehen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer platanoides "columnare"	**Spitzahorn, säulenförmig**
Fraxinus excelsior	**Esche**
Platanus acerifolia	**Platane**

Prunus avium "Plena"	**Süßkirsche, gefülltblühend**
Tilia americana "Nova"	**Riesenblättrige Linde**
Tilie "Greenspire"	**Amerikanische Stadtlinde**

Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).

c) <u>Fassadenbegründung</u>

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Parthenocissus quinqufolia	**Wilder Wein**
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	**Wilder Wein**
Clematis in Sorten	**Waldreben**
Polygonum aubertii	**Knöterich**

5.2 <u>Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) 20 BauGB</u>

14.575 qm sind für die Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, in die ein Lärmschutzwall integriert wird. Der Lärmschutzwall ist dicht mit Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen. Die angestrebte strukturierte Bepflanzung des Lärmschutzwalles geht an dessen Fuß in einen Hochstaudensaum über, der in Teilbereichen von einer Extensivwiese in den ebenen Bereichen abgelöst wird. Es wird ein zukünftiger Biotopwert von 5 angestrebt.

5.3 <u>Zuordnung</u>

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen innehalb der öffentlichen Grünflächen, die mit der Kennzeichnung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, werden den EMa Parzellen zugeordnet. Damit ist der vollständige Ausgleich (35310 Wertpunkte) aller in Pirvatbesitz befindlichen GE-Grundstücke gesichert.
Der Ausgleich für die städtischen GE-Grundstücke EMb (11884 Wertpunkte) findet z.T. auf Restausgleichsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes SP 94, Bl. 1 A statt (2781 Wertpunkte). Der Rest wird zusammen mit dem Ausgleich für die Straßenverkehrsflächen (22539 Wertpunkte) auf städtischen Grundstücken in Kriegsdorf über entsprechende Verpflichtungserklärungen der Stadt Troisdorf ausgeglichen.

6. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ - Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen, die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Innenpegel von 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags gewährleistet wird.

Bei vorhandenen Gebäuden sind die Maßnahmen durch den Baulastträger, bei Neubauten durch die Eigentümer vorzunehmen.

7. Hinweise:

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Umweltamt Köln ist im Einzelfall zu beteiligen.

Dachentwässerung in den Untergrund

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen (siehe Begründung).
“Im Bereich der ausgewiesenen Altlasten ist die Versickerungsmöglichkeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Gegebenenfalls sind die Niederschlagswässer in den städtischen Kanal einzuleiten.”

Straßenaufteilung

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

Trassenfestlegung

Die Trassen der Luxemburger Straße, der Bonner Straße und der Friedrichstraße sind koordinatenmäßig festgelegt.
Die Koordinatenverzeichnisse sind beim Tiefbauamt und beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf einsehbar.

Altlasten

Bei allen Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altlastflächen ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Vor einer Anlage von Nutzgärten im Altlastenbereich ist der Oberboden auf Schwermetalle zu untersuchen.